



***Dña. Anunciación Romero.***

***Directora General de Arquitectura y Política de Vivienda. Ministerio de Vivienda***

***“PEVYR: el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación Urbana 2009-2013”***

Madrid, 26 de Abril de 2010

Buenas tardes. Muchas gracias Ángela. En primer lugar agradecer la asistencia a todos los participantes y por supuesto a las autoridades que representan en esta mesa a Francia y a Hungría. Uno de los objetivos fundamentales que el Ministerio de Vivienda se plantea para esta legislatura es precisamente el impulso de la renovación urbana y de la rehabilitación como una línea estructural de la política de vivienda, primando fundamentalmente criterios de innovación y de eficiencia energética en la edificación que contribuyen a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y a la mejora del ahorro energético así como a la accesibilidad en nuestras viviendas y edificios. El fomento de la rehabilitación además de una buena política de vivienda es también un componente estructural de la política económica, social y ambiental que contribuye a la consecución de un desarrollo económico más sostenible y equilibrado. En este sentido y desde un punto de vista económico son indudables los efectos multiplicadores de la rehabilitación sobre la producción efectiva y el valor añadido de la economía, además se trata de un sector que tiene un comportamiento menos volátil que el de la construcción de obra nueva, es una actividad además tecnológicamente avanzada y genera un importante efecto directo en otras industrias y servicios auxiliares. Pero sobre todo es una actividad muy intensiva en empleo, por lo que puede absorber una parte importante de los desempleos que se están generando en este momento en nuestro país en el sector de la construcción.

Desde el punto de vista social la rehabilitación permite mejorar la cohesión y la habitabilidad de las ciudades, evita la segregación espacial de la población y favorece la accesibilidad de los edificios y de las viviendas. Por lo que respecta a la perspectiva ambiental, contribuye, como he dicho antes, a mejorar la eficiencia energética de los edificios y ayuda a corregir el modelo poco sostenible de urbanización extensiva al que hemos estado acostumbrados en este país. De esta manera se asumen las recomendaciones establecidas en la carta de Leipzig en la que se propone una intervención integral en la ciudad tanto en los aspectos morfológicos, sociales, económicos, culturales y políticos con especial atención a los barrios desfavorecidos y a la lucha contra el cambio climático. Si tenemos en cuenta además que los hogares son precisamente uno de los sectores difusos con mayor relevancia ya que supone el 17% del consumo energético en nuestro país solamente por detrás del transporte y de la industria. Estas recomendaciones quedan recogidas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 que aborda la compleja problemática de la rehabilitación y renovación urbana desde un enfoque multidisciplinar e integrado, y fomenta las actuaciones en los barrios más vulnerables como principio de justicia social y de asignación eficiente de los recursos. Así en el nuevo plan estatal de rehabilitación se han desarrollado tres instrumentos de intervención para la rehabilitación y la renovación urbana

como son las áreas de rehabilitación integral o integrada, las áreas de renovación urbana y las ayudas para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

Las áreas de rehabilitación integrada cuyo objetivo es la mejora de los tejidos residenciales en el medio urbano y rural recuperan el funcionamiento entre los conjuntos históricos, los centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales que necesitan la rehabilitación de sus edificios y viviendas superando situaciones de infraviviendas así como intervenciones también de urbanización o reurbanización de los espacios públicos. Estas áreas de rehabilitación integral son delimitadas y propuestas a iniciativa de los ayuntamientos que solicitan su declaración como tal a la comunidad autónoma correspondiente, la cuál tiene la competencia para su aprobación. Una vez declarada esta área se conviene la financiación de las ayudas entre el Ministerio y la comunidad autónoma.

En las áreas de rehabilitación integrada podemos encontrar tres tipos de actuaciones, en viviendas con más de 10 años de antigüedad, aquí vemos obras de mejora de habitabilidad, de seguridad, accesibilidad y eficiencia energética, también podemos encontrar en elementos comunes de edificios también que superen 10 años de antigüedad, podrían ser obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables y también intervenciones en los espacios públicos, como obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad, por ejemplo también el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas y alimentadas con energías renovables.

En cuanto a las ayudas que ofrece el estado a través del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación nos encontramos subvenciones y préstamos convenidos. Las subvenciones pueden ser para la rehabilitación de edificios y viviendas y para la superación de situaciones de infravivienda que están dirigidas a propietarios e inquilinos cuyos ingresos no superen 6 veces el IPREM que es un indicador público de renta de efectos múltiples que sería equiparable a lo que era antes el salario mínimo interprofesional y que estaría situado en torno a los 45.500 euros por año. Estas subvenciones tienen un importe máximo del 40% de lo que sería conocido como presupuesto protegido de esa área de rehabilitación con una cuantía media máxima de 5.000 euros por vivienda rehabilitada, y en los centros históricos y en los municipios rurales estas subvenciones podrían alcanzar los 6.600 euros con un importe máximo del 50% de ese presupuesto protegido del área de rehabilitación.

Las subvenciones para las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del área de rehabilitación van destinadas al promotor de la actuación y tienen un importe máximo del 20% del coste de dichas obras, con un límite a su vez también del 20% del total de las subvenciones que están establecidas para esa área de rehabilitación.

En los centros históricos y en los municipios rurales las subvenciones se pueden elevar hasta un 30% de ese presupuesto de las obras, con un límite del 30% del total de las subvenciones establecidas en el área. También existe financiación para el 50% de los costes de los equipos de



información y de gestión con un límite del 5% del presupuesto total destinado a las obras del área de rehabilitación.

En cuanto a los préstamos convenidos al promotor de la actuación, la cuantía podría alcanzar la totalidad del presupuesto con un período máximo de amortización de 15 años precedido de un período de carencia de hasta 3 años. En lo que se refiere a las áreas de renovación urbana, contribuyen al reciclaje y a la reconstrucción de la ciudad obsoleta e ineficiente y su objetivo es la renovación integral o integrada de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización así como de creación de equipamientos, de la mejora de la accesibilidad de esos espacios públicos incluyendo además los procesos de realojo temporal de los residentes en esa zona.

Como ocurre con las áreas de rehabilitación integral las áreas de renovación integral (esto lo quitaría), las áreas de renovación urbana son delimitadas y propuestas también a iniciativa de los ayuntamientos y declaradas por las comunidades autónomas. Sin embargo en este caso, la exigencia en cuanto a la antigüedad de las viviendas es que tienen que superar los 30 años de antigüedad y además es necesario que la mayor parte de los edificios que se encuentran en una situación pues exija la demolición y la reconstrucción de los mismos.

Otra de las condiciones que ha de cumplir un área de renovación urbana es que al menos el 60% de la edificabilidad existente o de la resultante, tiene que estar destinada al uso residencial pudiéndose también acoger a las ayudas del plan única y exclusivamente aquellas viviendas resultantes de la renovación que sean calificadas como viviendas protegidas y que no excedan del número inicial de viviendas susceptibles de ser renovadas. La subvención para la sustitución de viviendas existentes, tiene un importe máximo del 35% del presupuesto protegido del área de renovación, que es el coste de la construcción de las viviendas que se quieran renovar con una cuantía máxima media por vivienda renovada de 30.000 euros. Esta subvención no es extensible a otras nuevas viviendas, tanto libres o protegidas que se construyan en el ámbito de esta área de renovación en el caso de que así lo permita el planeamiento y que pudieran ampliar el número de viviendas preexistentes, es decir, en un área se puede aprovechar la edificabilidad, puede quedar un resto de edificabilidad y si hay por ejemplo 34 viviendas a renovar pueden surgir 40, nosotros financiaríamos hasta 34 que eran las preexistentes. Las otras viviendas podrán acogerse si son protegidas al resto de ayudas que existen en el Plan Estatal para la Promoción de Vivienda Protegida.

En cuanto a las obras de urbanización en el espacio público del área de renovación, la subvención tiene un importe máximo del 40% del presupuesto de estas obras, con el límite a su vez también del 40% de la subvención total que se establece para el área de renovación. También, como he dicho antes, se contempla una subvención para los realojos temporales cuya cuantía media máxima por cada unidad familiar que haya que realojar es de 4.500 euros anuales. Esto se mantiene hasta que se obtenga la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin que pueda exceder un plazo superior de 4 años.

En cuanto a los equipos de información y de gestión de la subvención pues no podrá ser superior al 50% del coste de estos equipos ni tampoco podrá superar el 7% del presupuesto protegido de la renovación.

El promotor del área de renovación también se puede acoger a un préstamo convenido, en este caso sin subsidiación, que tenga como importe máximo la diferencia que habría entre el coste de la renovación y las subvenciones que se reciben. Por último, en cuanto al programa de ayudas para la erradicación de la infravivienda y del chabolismo que atiende a los asentamientos irregulares y marginales de población en situación de riesgo o en situación de exclusión social con graves problemas fundamentalmente de salubridad, de hacinamiento de los moradores, condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de lo que son los requisitos mínimos aceptables y que todavía estos asentamientos persisten en algunas de nuestras ciudades. El objeto de estas ayudas es el de colaborar en los programas de erradicación del chabolismo mediante ayudas directas a los promotores del programa que deberán ser en todo caso personas jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro. Las ayudas para el realojo en arrendamiento de cada unidad familiar, tendrán una cuantía máxima del 50% de lo que sea la renta anual que se vaya a satisfacer en concepto de alquiler con un máximo de 3.000 euros anuales por cada vivienda. La duración de esta ayuda coincidirá con la del plan de realojos que se tenga previsto en la memoria programa que se presente, con un máximo de cuatro años y condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento del derecho a esa ayuda.

Para la financiación del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social la subvención es del 10% del importe total de las subvenciones para el realojo de las unidades familiares de ese asentamiento. Además el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 tiene también que impulsar y así lo hace, la rehabilitación del parque residencial existente mediante lo que se conoce como ayudas Renove para la mejora de la eficiencia energética así como de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Son ayudas fundamentalmente dirigidas a los promotores de la actuación y a los propietarios de las viviendas o edificios, también a los inquilinos autorizados por el propietario o a comunidades de vecinos, a comunidades de propietarios de edificios. Los ingresos en este caso también son igual que en las otras actuaciones, no exceder los 45.500 euros anuales cuando se trate de rehabilitación para viviendas para uso propio. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio o la totalidad del mismo para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios van a ser las que determinen en este caso las comunidades autónomas. Una condición necesaria para poder acceder a estas ayudas, será que al menos el 25% del presupuesto de las actuaciones protegidas esté dedicado a la utilización de energías renovables, a la mejora de la eficiencia energética, protección del medioambiente y accesibilidad del edificio. Para la rehabilitación de los edificios, en este caso se establecen préstamos convenidos con o sin subsidiación, acompañados en este último supuesto de subvenciones que están destinadas a los promotores que se abonarán a través de las comunidades autónomas o de forma que se acuerde con las mismas.



En cuanto a las subvenciones para la rehabilitación de edificios serán incompatibles con la subsidiación de préstamos convenidos y tendrán una cuantía del 10% del presupuesto protegido con un límite de 1.100 euros por vivienda. Además también se puede obtener una subvención, los propietarios o los ocupantes de las viviendas del edificio que sean promotores de la rehabilitación cuyos ingresos no excedan también de 6,5 veces el IPREM y cuya cuantía máxima será del 15% del presupuesto protegido con un límite de 1.600 euros con carácter general o 2.700 cuando sean mayores de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras que se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación del edificio a sus necesidades específicas. En este caso también hay posibilidad no de actuar en los edificios sino de actuar en las viviendas de manera aislada. En este caso las ayudas llegan al 25% del presupuesto, con carácter general 2.500 euros por vivienda y en el caso de que sean mayores de 65 o personas con discapacidad, hasta 3.400 euros. Si además el propietario de esa vivienda la rehabilita y la destina al alquiler durante al menos 5 años, que es lo que marca, el mínimo que marca nuestra Ley de Arrendamientos Urbanos, también podría alcanzar la ayuda los 6.500 euros. Sin embargo y a pesar de los recursos ofrecidos por el plan estatal de vivienda en España, seguimos estando muy lejos de los países de nuestro entorno en cuánto al peso que tiene la rehabilitación en el sector de la construcción así, mientras que en Europa la media superaría el 40% y en países como Alemania muy por encima del 60%, en nuestro país apenas estamos entorno a un 24% y eso a pesar de que en España existe un parque edificado de 25 millones de viviendas y de ellas la mitad supera los 30 años de antigüedad y cerca de 6 millones supera los 50 años.

En este sentido el plan estatal de vivienda contribuye al equilibrio entre la vivienda de nueva construcción y la procedente de la rehabilitación, muy reforzada en el plan al suponer el 47% de todas las actuaciones que están previstas en el mismo. Para contribuir al equilibrio y a la modernización de la economía en el sector, hay que dejar a un lado el modelo de construcción extensiva y potenciar el modelo intensivo de la rehabilitación. Resulta paradójico que a pesar de que en nuestro país se han construido muchas más viviendas de las que han sido necesarias para atender a la demanda generada por la creación de nuevos hogares, sin embargo esto no ha servido para solucionar el problema del acceso a la vivienda a un gran número de familias, algo que pone de manifiesto que en los últimos años el crecimiento del sector de la construcción en nuestro país no se ha ajustado a los criterios de sostenibilidad y equilibrio que eran necesarios para garantizar un crecimiento que se adaptase a las necesidades reales de vivienda. Así en nuestro país se llegaron a construir más de 700.000 viviendas en un solo año, una cifra que duplica a la de formación de nuevos hogares en el mismo período de tiempo. El sector inmobiliario tiene que seguir jugando un papel importante en nuestra economía pero no tan desproporcionado y es que entre los años 2000 y 2007 el peso de la construcción aumentó en el producto interior bruto casi 4 puntos porcentuales pasando del 7,5 al 11%, más del doble de la media europea. Por ello se hace necesario redimensionar el sector residencial consiguiendo un triple equilibrio, un equilibrio entre vivienda libre y protegida, entre la propiedad y el alquiler y entre la nueva construcción y la rehabilitación. Unas líneas estratégicas, la vivienda protegida, el alquiler y la rehabilitación, que son las que mejor han aguantado en este momento la coyuntura



y las que están tirando en este momento del sector residencial. En lo que a la rehabilitación se refiere, en el primer año de vigencia del plan estatal, la rehabilitación ha crecido un 20% en tasa interanual, llegando a alcanzar casi una cuarta parte de la actividad en el sector de la construcción residencial en 2009 incluso antes de la entrada en vigor del último Real Decreto Ley 6/2010 de Medidas para el Impulso de la Recuperación Económica y el Empleo que introduce mejoras fiscales en las obras de rehabilitación como el IVA reducido y la deducción fiscal de hasta un 10% en el IRPF.

El objetivo de la Estrategia para la Economía Sostenible es que en 2020 la rehabilitación represente el 35% de la inversión total del sector de la construcción residencial. En este sentido el plan estatal se anticipó a lo que es la ley de economía sostenible al reservar casi el 50% de sus actuaciones a la rehabilitación ya que la rehabilitación como he dicho antes es muy intensiva en mano de obra cualificada y genera actividad para empresas de materiales y otras empresas auxiliares y contratistas que suponen más del 73% del empleo en el sector, incorporando además la innovación, la tecnología y la eficiencia energética en la construcción.

La Ley de Economía Sostenible refuerza además la rehabilitación mediante diferentes medidas como la reforma de la ley hipotecaria para permitir nuevas formas de financiación, reduce, como he dicho anteriormente, el IVA del 16 al 7% para obras que conllevan ahorro energético y de agua, así como para la mejora de la accesibilidad que tendrán una nueva deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del 10% hasta el 31 de diciembre de 2012. También introduce una nueva regulación para facilitar actuaciones de rehabilitación y renovación de edificios y barrios considerándolas como actuaciones de transformación urbanística y por tanto de interés público. Se pretende de esta manera evitar que una minoría de vecinos pueda bloquear los programas de rehabilitación que sean promovidos por los ayuntamientos, se promoverá también un censo de viviendas que sean susceptibles de ser rehabilitadas y la ley apoyará, como he dicho, a los vecinos y a los ayuntamientos para sacar adelante actuaciones de rehabilitación y renovación equiparándolas a la categoría de planes urbanísticos.

La gran apuesta del Ministerio de Vivienda en esta legislatura ha sido la rehabilitación, estableciendo el 50% de las ayudas del plan estatal, alrededor de 500.000 objetivos, es decir, viviendas que se podrán rehabilitar en lo que va de plan. Bueno, me dicen que ya me estoy pasando con el tiempo y tendremos ocasión de poder seguir en la fase de debate. Muchas gracias.